PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Toronto

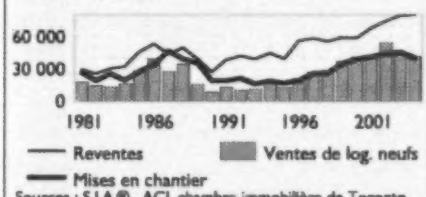
Société canadienne d'hypothèques et de logement

Printemps 2004

Survol du marché de l'habitation : l'activité maintient le cap

Une nouvelle série de baisses des taux hypothécaires au début de 2004 a créé des conditions propices dans le secteur de l'habitation. Par conséquent, les ventes ont atteint un niveau sans précédent en mars sur le marché de l'existant et ont bondi sur le marché du neuf. Cet élan d'activité a donné lieu à d'autres rapports de surenchères. Compte tenu des excellents résultats en début d'année, on pourrait être tenté de croire que la croissance de la demande de logements se poursuivra en 2004. Néanmoins, il semble que le marché de l'habitation de Toronto sera caractérisé par une stabilisation de l'activité à des niveaux élevés cette année, plutôt que par une autre croissance.

Tendances à long terme du marché de l'habitation

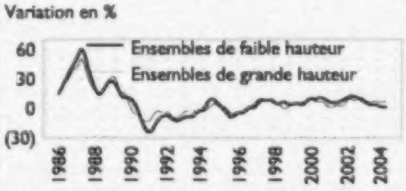


Sources : S.I.A.®, ACI, chambre immobilière de Toronto, GTHBA, SCHL

Le marché du logement de Toronto a maintenant entamé sa neuvième année d'expansion. La demande refoulée accumulée depuis le début et le milieu des années 1990 a été en bonne partie satisfaite. Si les bas taux hypothécaires fournissent maintenant une assise solide à la demande, ils ne suffiront sans doute pas à propulser les ventes de logements existants beaucoup au-dessus du niveau record établi en 2003. Étant donné le nombre croissant d'inscriptions sur le marché de la revente, causé par la hausse des prix, les acheteurs éventuels devraient disposer d'un plus vaste choix qu'auparavant, même si les ventes atteindront encore des chiffres sans précédent. En conséquence de cette conjoncture, la demande se déplacera sans doute vers le marché de l'existant, et les ventes de logements neufs fléchiront. Dans la catégorie des maisons individuelles, le nombre de mises en chantier devrait être égal à celui de 2003. Par contre, le volume de copropriétés commencées régressera en regard du rythme trépidant observé en 2003.

Certains s'interrogent sur l'évolution future du marché de l'habitation, une fois la phase d'expansion terminée. Les tendances démographiques donnent à penser que les mises en chantier se chiffreront, en moyenne, autour de 35 000 ou 40 000 pendant la période de 2001 à 2006. Le nombre mises en chantier prévu en 2004 (40 000) ne dépassera donc pas de beaucoup la ligne de tendance. Cela laisse supposer que les diminutions futures des ventes et des mises en chantier seront modérées. Par ailleurs, la tendance actuelle des prix semble susceptible d'être maintenue, de sorte qu'il est peu probable qu'une situation comme celle observée à la fin des années 1980 se reproduise.

Décélération du rythme de croissance des prix



Sources : Chambre immobilière de Toronto, données sur les tendances ajustées par la SCHL

SOMMAIRE

Survol du marché de l'habitation

1 L'activité maintient le cap

Marché de la revente

2 Les ventes atteindront le chiffre record de l'an dernier

Marché du neuf

4 Ralentissement prévu des ventes de logements neufs en 2004

Marché locatif

5 Le marché continue de se détendre

Contexte économique

6 Les perspectives sur le marché du travail sont variables

7 Les taux hypothécaires resteront bas par rapport aux normes historiques

Migration

7 Toronto : hausse de l'immigration, mais aussi de l'émigration

8 **Résumé des prévisions**

Analyse de marché, SCHL, Toronto

Ed Heese
Tél. : (416) 218-3369
eheese@cmhc-schl.gc.ca

Ted Tsiakopoulos
Tél. : (416) 218-3407
ttsiakop@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

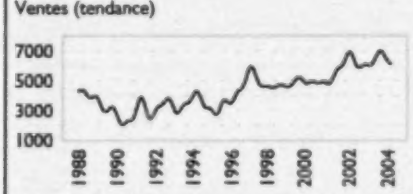
Canada

Marché de l'existant

Les ventes seront aussi nombreuses qu'en 2003

Malgré le fléchissement de l'emploi, les ventes ont atteint le chiffre sans précédent

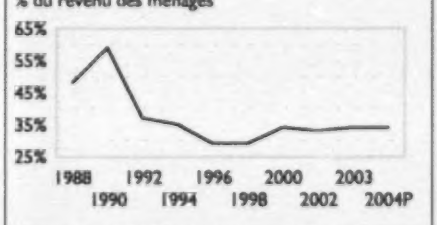
Toronto : stabilisation des ventes à des niveaux élevés



Sources : S.I.A.®, ACI, chambre immobilière de Toronto, désaisonnalisation des données par la SCHL

de 79 371 en 2003. Le principal facteur a été les baisses des taux hypothécaires effectuées en milieu d'année, qui ont propulsé l'activité, de sorte que le nombre désaisonnalisé annualisé des ventes s'est élevé en juillet à un niveau jusqu'alors inédit, soit à 97 400. Puis, la situation s'est répétée au début de 2004. De plus, le volume accru de ventes dans les fourchettes inférieures des prix indique que les accédants à la propriété demeurent l'une des forces du marché, bien que leur nombre diminue. Le recul des taux hypothécaires a en grande partie annulé les effets de la croissance des prix sur les coûts du logement, de sorte que les habitations sont demeurées abordables. En 2004, on prévoit que les coûts d'occupation (fondés exclusivement sur les frais de possession et les impôts fonciers), continueront à représenter, en moyenne, à peine plus du tiers du revenu des ménages – une proportion bien inférieure au niveau observé au début des années 1990, lorsque les prix étaient très élevés. L'effet stimulant de la baisse des taux sera atténué par le fait que l'on s'attend à ce que ces derniers resteront relativement

Frais de possession des logements à Toronto



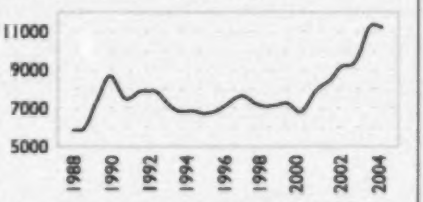
Sources : S.I.A.®, ACI, chambre immobilière de Toronto, Statistique Canada, SCHL

stables en 2004. Le choix accru de logements par suite de la hausse du nombre d'inscriptions permettra aux acheteurs éventuels de consacrer plus de temps à leurs recherches. Dans l'ensemble, les ventes se chiffreront encore autour de 80 000, cette année.

L'offre est en hausse

Tandis que le volume de ventes en 2004 devrait être légèrement supérieur au niveau record établi en 2003, le nombre de nouvelles inscriptions grimpera de 10 % pour atteindre 146 000, après avoir bondi d'environ 33 % en 2003. Étant donné que

Toronto : nouvelles inscriptions en hausse

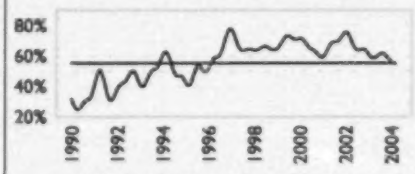


Sources : S.I.A.®, ACI, chambre immobilière de Toronto, données sur la tendance ajustées par la SCHL

la croissance des prix donne lieu à des gains d'avoir propre pour les propriétaires de logements existants, l'achat d'une habitation d'un cran supérieur devient de plus en plus intéressant. La plupart des acheteurs déjà propriétaires mettront leur logement existant en vente. L'expansion du segment des logements d'un cran supérieur résulte à la fois de facteurs démographiques et économiques. Le groupe des 45 à 64 ans, d'où provient généralement les acheteurs déjà propriétaires, s'accroît plus vite que toutes les autres catégories d'âge et a bénéficié de la hausse de l'emploi observée depuis quelques années. Souvent, les acheteurs d'habitations d'un cran supérieur sur le marché du neuf doivent attendre pour prendre possession de leur logement. Compte tenu du grand nombre de mises en chantier enregistré au cours des dernières années, le volume de logements achevés en 2004 sera considérable, ce qui contribuera à l'augmentation des inscriptions.

Sous l'effet de la stabilisation des ventes et du nombre accru de nouvelles inscriptions, le marché de la revente s'orientera davantage vers son point d'équilibre en 2004. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions permet d'évaluer le degré

Le marché s'oriente toujours vers son point d'équilibre



Sources : S.I.A.®, ACI, chambre immobilière de Toronto, données sur la tendance ajustées par la SCHL

d'équilibre entre la demande et l'offre dans le secteur de la revente – le seuil de 55 % étant considéré comme le niveau qui distingue un marché vendeur d'un marché

Coûts relatifs à la possession d'une habitation à Toronto

Tableau 2 Stabilisation des coûts de logement grâce à la baisse des taux hypothécaires

	1990	1996	2000	2002	2004P
Revenu moyen des ménages	49 238 $	55 952 $	59 432 $	62 197 $	65 450 $
Taux hyp. moyen à 5 ans (%)	13,4	7,9	8,4	7,0	6,1
Prix moyens	255 020 $	198 150 $	243 255 $	275 371 $	308 000 $
Impôts fonciers	3 188 $	2 477 $	3 041 $	3 025 $	3 860 $
Frais de possession*	29 060 $	16 013 $	20 237 $	20 384 $	21 763 $
Coûts en % du revenu	**59 %**	**29 %**	**34 %**	**33 %**	**34 %**

Sources : Banque du Canada, Statistique Canada, S.I.A.®, ACI, chambre immobilière de Toronto, prévisions de la SCHL

**** Frais de possession : charges de remboursement hypothécaires et impôts fonciers***

***** Fondés sur une mise de fonds de 25 % et une période d'amortissement de 25 ans***

équilibré. En raison du rythme vigoureux des ventes en mars, le rapport s'est accru pour s'établir à plus de 60 %. Cette conjoncture a aussi rétabli les conditions associées au marché favorisant fortement les vendeurs – guerres d'enchères, prix de vente supérieurs aux prix demandés et diminution du nombre de jours entre l'inscription et la vente. Toutefois, les données ajustées en fonction des fluctuations saisonnières et des variations aléatoires indiquent une tendance nettement à la baisse, de sorte que le rapport ventes-nouvelles inscriptions devrait se situer, en moyenne, à 55 % en 2004, après avoir été bien au-dessus de ce seuil pendant plusieurs années. Cela laisse en outre entendre que le rythme de croissance des prix se ralentira, mais il continuera néanmoins à dépasser le taux d'inflation global. En 2004, la SCHL s'attend à ce que le prix de revente moyen grimpe d'environ 5 % à Toronto pour se situer à 308 000 $, un rythme de croissance légèrement inférieur au niveau de 6,2 % relevé en 2003.

Prix de revente moyen à Toronto
En dollars

Sources : S.I.A.®, ACI, chambre immobilière de Toronto, prévisions de la SCHL

Emplacement, emplacement, emplacement!

Ce principe directeur du domaine de l'immobilier n'a jamais été aussi pertinent qu'il ne l'est aujourd'hui. L'activité varie considérablement dans les différentes collectivités qui composent la Région du Grand Toronto (RGT). Les tendances dégagées par rapport à l'évolution des ventes indiquent que les secteurs en banlieue obtiennent de meilleurs résultats que ceux de la ville fusionnée de Toronto. Le rythme des ventes s'est toutefois bien maintenu dans le secteur central de Toronto. Cependant, en raison du nombre croissant d'inscriptions, il s'est exercé moins de pressions sur les prix que dans certains secteurs enregistrant moins de ventes par comparaison. À Oakville, les nombreuses fermetures d'usines ralentiront sans doute l'activité sur le marché en 2004, tandis que les gains au chapitre de l'emploi dans les secteurs du tourisme et des services financiers pourraient resserrer le marché du quartier central de Toronto. On prévoit que les secteurs Est et Ouest de Toronto continueront d'être distancés par les autres marchés.

Tableau 3 Toronto : ventes et prix S.I.A.®, par grands sous-marchés (premier trimestre)

Ventes	2004 T1	2003 T1	Var. en %
Ajax-Pickering	816	771	5,8 %
Brampton	2 017	1 587	27,1 %
Mississauga	2 836	2 591	9,5 %
Oakville	507	392	29,3 %
Toronto centre	3 165	2 790	13,4 %
Toronto Est	2 497	2 483	0,6 %
Toronto Ouest	1 829	1 841	-0,7 %
Région de York	3 490	2 980	17,1 %

Prix moyens	2004 T1	2003 T1	Var. en %
Ajax-Pickering	268 030 $	246 986 $	8,5 %
Brampton	261 818 $	241 348 $	8,5 %
Mississauga	287 005 $	264 391 $	8,6 %
Oakville	336 428 $	293 277 $	14,7 %
Toronto centre	398 440 $	397 036 $	0,4 %
Toronto Est	268 315 $	251 819 $	6,6 %
Toronto Ouest	299 836 $	282 325 $	6,2 %
Région de York	350 475 $	327 361 $	7,1%

Source : Chambre immobilière de Toronto

Ralentissement du marché des copropriétés

La conjoncture du marché des copropriétés diffère nettement des conditions relativement serrées qui caractérisent le secteur de la revente dans le reste de Toronto. Un certain nombre de copropriétés neuves se retrouvent sur le marché de la revente à l'achèvement. Plusieurs facteurs expliquent ce phénomène. Pour certains propriétaires, la copropriété qu'ils se sont engagés à acheter jusqu'à deux ans auparavant ne répond plus à leurs besoins. Des investisseurs qui prévoyaient louer leur copropriété pourraient maintenant décider de la vendre, vu la faiblesse du marché locatif. Étant donné que plus de 20 000 logements sont en construction, le nombre de copropriétés achevées augmentera en 2004, et il en sera de même pour le volume des inscriptions dans le secteur de la revente. Le prix moyen de revente a augmenté de 3,5 % en 2003, pour s'établir à 211 577 $, mais le rythme de croissance s'est ralenti vers la fin de l'année. En 2004, on prévoit que les prix demeureront pratiquement au même niveau, bien qu'ils puissent varier considérablement d'un quartier à l'autre.

Taux de croissance des ventes de logements existants, par sous-marché
2003 comparativement à 2002

Marché du neuf

Ralentissement prévu des ventes de logements neufs en 2004

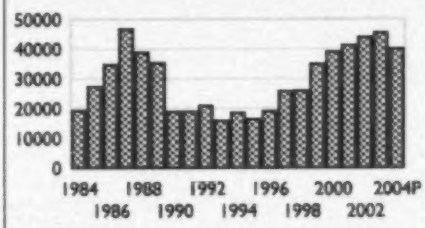
La conjoncture du marché de la revente influe sur les tendances dans les segments des ensembles neufs de faible et de grande hauteur. Puisque le marché des ensembles de faible hauteur demeure relativement tendu, on prévoit que les ventes de logements neufs de cette catégorie se situeront près du niveau de 31 000 observé en 2003. Les logements individuels continueront à dominer sur le marché, mais les segments des jumelés et des maisons en rangée sont relativement plus serrés, indiquant qu'une partie de la demande se déplace peut-être vers ces derniers. Par ailleurs, les prix sur le marché du neuf augmentent à un rythme égal ou supérieur à ceux des logements existants, tendance qui aura un effet légèrement modérateur sur le secteur des habitations neuves. Si la vive demande entraîne un alourdissement des prix, les coûts croissants, attribuables à certains matériaux de construction et à la diminution de l'offre de terrains, sont également des facteurs.

Les ventes de copropriétés ont affiché un regain de vigueur au début de 2004. Le repli des taux hypothécaires y a contribué, mais aussi le niveau des prix. Bien que les prix soient demeurés à 300 $ le pied carré depuis le milieu de 2003[1], ils ont en fait régressé, car les promoteurs offrent des encouragements, tels que des améliorations gratuites ou du mobilier. Les acheteurs tirent également parti d'autres stratégies de vente novatrices, notamment de programmes de location avec option d'achat et des conceptions visant des marchés à créneau particulier. Outre l'intensification de la concurrence qui limite les recettes de vente nettes éventuelles, des facteurs tendent à démontrer que les coûts de certains matériaux de construction (par exemple, l'acier) augmentent. On prévoit que cette situation limitera le nombre d'ensembles commencés en 2004, et que les ventes chuteront d'environ 15 % en conséquence, pour se situer à 10 500.

Stabilisation des mises en chantier d'ensembles à faible hauteur

Compte tenu de la stabilisation des ventes et des stocks de logements relativement faibles, le nombre de mises en chantier dans la plupart des segments des ensembles de faible hauteur correspondra à celui de 2003. De longues périodes peuvent s'écouler avant l'atteinte des objectifs de ventes qui justifient la mise en chantier des ensembles d'appartements en copropriété, de sorte que le nombre de copropriétés commencées reflète généralement les ventes réalisées un an auparavant. Puisque les ventes ont régressé d'environ 20 % en 2003, les mises en chantier descendront donc autour de 10 000 en 2004. Par ailleurs, les nouveaux ensembles ne seront vraisemblablement pas commencés avant l'achèvement du nombre presque record de logements en construction. Après plusieurs années de croissance régulière, le nombre de mises en chantier de logements locatifs d'initiative privée descendra probablement autour de 1 000, vu le ralentissement du marché.

Les mises en chantier suivent la tendance à la baisse des ventes



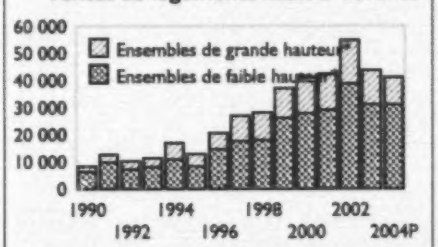
Source : SCHL

Risques entourant les prévisions

Le marché a réagi énergiquement aux baisses des taux d'intérêt. Le principal risque concernant les prévisions est le suivant : même sans aucune autre diminution, les bas taux hypothécaires actuels pourraient suffire à stimuler la demande plus qu'on ne le prévoit. Le cas échéant, le nombre de ventes et la progression des prix dépasseraient les prévisions tant sur le marché de la revente que sur celui du neuf.

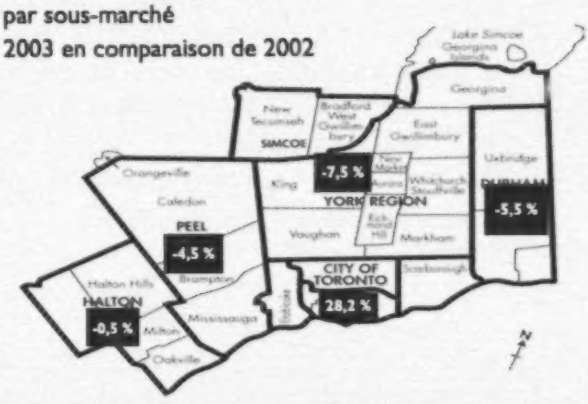
[1] Source : Urbanation

Ventes de logements neufs à Toronto



Sources : GTHBA, chiffres fondés sur les données Realnet, prévisions de la SCHL
* Voir les définitions dans le tableau - Résumé des prévisions

Évolution des mises en chantier par sous-marché
2003 en comparaison de 2002



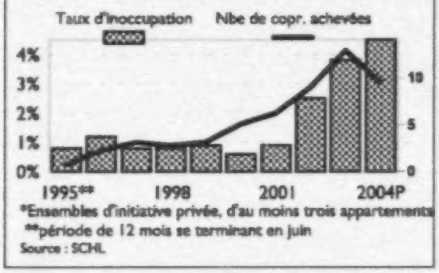
Marché locatif

Le marché continue de se détendre

La SCHL effectue l'Enquête sur les logements locatifs chaque année pendant les deux premières semaines d'octobre. Selon les résultats de l'enquête de 2003, le marché locatif de Toronto a continué de se détendre, de sorte que le taux d'inoccupation des appartements est passé à 3,8 %; il avait atteint 2,5 % un an auparavant, ce qui constituait à l'époque un niveau record pour la capitale provinciale. Plusieurs facteurs contribuent à la faiblesse du marché.

La décision d'un grand nombre de locataires d'accéder à la propriété constitue l'un des principaux facteurs. Cette tendance, amorcée parallèlement à la forte reprise de la création d'emplois depuis le milieu des années 1990, s'est amplifiée avec le recul constant des taux hypothécaires, dès 2000. Étant très sensibles aux prix, les accédants se sont tournés en grand nombre vers le secteur des copropriétés, où les prix sont moins chers que dans d'autres segments. Certes, toutes les copropriétés ne sont pas vendues à des locataires, et inversement, tous les locataires ne se tournent pas vers le segment des copropriétés pour l'achat d'un logement. Néanmoins, les données indiquent qu'il existe une forte corrélation entre le nombre de copropriétés achevées et la hausse du taux d'inoccupation.

Le nombre de copropriétés achevées entraîne la hausse du taux d'inoccupation



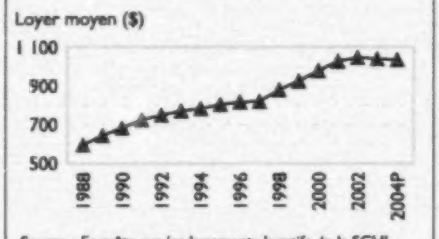
*Ensembles d'initiative privée, d'au moins trois appartements
**période de 12 mois se terminant en juin
Source : SCHL

Le départ des locataires a coïncidé avec l'arrivée des immigrants. Pendant les années 1990, Toronto a accueilli, en moyenne, environ 80 000 immigrants annuellement. En 2000 et en 2001, ce chiffre a grimpé, dépassant largement la barre des 100 000, de sorte que l'immigration a atténué les effets, sur le marché locatif, du nombre croissant de copropriétés achevées. Après le 11 septembre 2001, le nombre d'immigrants a nettement chuté, tandis que les locataires ont continué à délaisser le marché locatif pour emménager dans leur copropriété récemment achevée. D'autres facteurs ont également contribué à l'engorgement du marché : la légère hausse des mises en chantier de logements locatifs et la faiblesse de la création d'emplois dans le groupe des 15 à 24 ans, d'où proviennent généralement les nouveaux ménages locataires.

Globalement, on prévoit que le taux d'inoccupation montera encore en 2004 pour se situer à 4,5 %, mais il s'agit d'un rythme de croissance inférieur à celui des deux dernières années. Si la hausse de l'immigration se répercutera sur la demande, la création d'emplois pour les jeunes demeure faible. Cette situation contribuera à maintenir les taux d'inoccupation élevés dans les fourchettes inférieures des loyers, où le nombre de logements vacants a le plus augmenté en 2003. Le rythme d'achèvement des copropriétés s'est temporairement ralenti. On s'attend toutefois à ce qu'il augmente considérablement d'ici la fin de l'année, compte tenu du nombre record de logements en construction dans ce segment. Par ailleurs, le nombre d'ensembles qui n'ont pas encore été commencés demeure relativement élevé, si bien que l'offre d'appartements continuera sans doute d'excéder la demande en 2005.

Compte tenu de l'escalade du taux d'inoccupation à Toronto, les loyers restent stables ou régressent. En 2003, le loyer repère des logements de deux chambres a légèrement baissé pour se situer à 1 040 $, et on prévoit qu'il passera à 1 035 $ en 2004. Beaucoup de propriétaires-bailleurs pourraient éprouver des difficultés à répercuter leur hausse de coûts sur les locataires, notamment pour les frais compris dans le loyer de base, tel que le chauffage.

Loyer des logements de deux chambres à Toronto



Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL

RÉFORME DE LA RÉGLEMENTATION SUR LE CONTRÔLE DES LOYERS

Le gouvernement provincial a annoncé qu'il réviserait la réglementation sur le contrôle des loyers en Ontario. Il prévoit d'abord présenter des dispositions législatives en vue de modifier la *Loi de 1997 sur la protection des locataires* et d'annuler la majoration de 2 % du loyer de base, prévue en 2005. D'autres modifications pourraient être apportées par suite des consultations publiques, qui se tiendront avant le 15 juin 2004.

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS DE TORONTO POUR 2003

Les rapports annuels sur les logements locatifs sont réalisés grâce à la précieuse collaboration des propriétaires-bailleurs et des gestionnaires immobiliers locaux. La SCHL recueille les renseignements les plus complets qui soient sur le marché locatif. Fondé sur cette source, le *Rapport sur les logements locatifs de Toronto* présente des données et des analyses détaillées, afin que vous puissiez approfondir votre compréhension du marché locatif de Toronto.

Obtenez toute l'information pertinente sur les loyers moyens, les taux d'inoccupation et la taille de l'univers des logements locatifs, selon le nombre de chambres et la zone, pour l'ensemble de la région métropolitaine de recensement de Toronto.

Pour commander un exemplaire du rapport ou obtenir de plus amples renseignements, appelez au (416)218-3317, ou au 1 800 493-0059 (appels de l'extérieur de Toronto)

Contexte économique

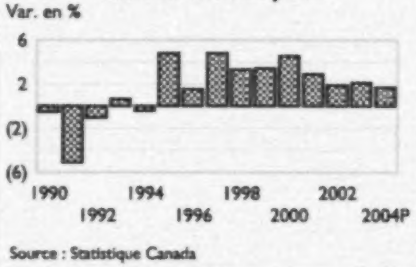
Reprise des économies canadienne et américaine

En 2003, le syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS), la panne de courant et l'appréciation sans précédent du dollar canadien par rapport à la devise américaine ont paralysé l'économie de Toronto. L'activité a commencé à se rétablir à l'automne et s'intensifiera tout au long de 2004, soutenue notamment par la reprise persistante de l'économie américaine. Puisque la relance tant attendue de l'emploi aux États-Unis s'est enfin enclenchée, la demande d'exportations canadiennes devrait se raffermir de façon régulière jusqu'en 2005.

Accélération de la création d'emplois à Toronto en 2004

La série d'événements défavorables qui a marqué l'année 2003 a porté un dur coup à l'emploi. Au cours de l'année, l'économie de Toronto a à peine réussi à créer quelque 32 000 postes. La croissance de l'emploi a commencé à s'accélérer, mais on prévoit qu'elle n'atteindra, en moyenne, qu'environ 1,7 % en 2004. Elle devrait cependant s'amplifier davantage en 2005 à mesure que la reprise s'accentuera.

La croissance de l'emploi est inférieure à la moyenne



Source : Statistique Canada

La conjoncture de l'emploi favorise les acheteurs de logements d'un cran supérieur

Les jeunes de 15 à 24 ans ont été les plus touchés par le fléchissement du marché du travail de Toronto en 2003. L'emploi dans ce groupe d'âge, qui avait regagné presque tout le terrain perdu par suite de l'effondrement du secteur de la haute technologie en 2001, a essuyé un revers dont il ne s'est toujours pas remis, après les événements défavorables de 2003. Les employeurs qui s'efforcent d'accroître la productivité depuis le recul subi en 2003, hésiteront à engager des personnes ayant besoin de formation. Cependant, puisque la reprise de l'emploi est bien enclenchée dans les autres groupes, la création de postes pour les jeunes devrait s'améliorer un peu, avant la fin de 2004.

L'emploi dans le groupe des 25 à 44 ans, qui avait lui aussi considérablement reculé en 2003, a connu une reprise relativement forte l'automne dernier, et celle-ci se poursuit. L'accélération de la création d'emplois dans ce groupe devrait contribuer à étayer la demande provenant des accédants à la propriété en 2005.

C'est dans le groupe des 45 à 64 ans que l'emploi a été le moins touché par les événements survenus en 2003. La situation de l'emploi relativement plus favorable dans ce groupe contribue à stimuler la demande dans le segment des acheteurs d'habitations d'un cran supérieur.

Les perspectives d'emploi sur le marché du travail sont variables

On prévoit qu'il se créera un nombre important de postes dans plusieurs secteurs en 2004. Étayé par la robustesse persistante du marché de l'habitation, le secteur des finances, de l'immobilier et de l'assurance sera parmi les chefs de file. Par ailleurs, la reprise du secteur du tourisme se traduira par la création de postes dans certains domaines, tels que le transport et les services, ainsi que le commerce de détail et de gros. Toutefois, le dollar élevé compromet les perspectives dans l'industrie cinématographique.

Dans le secteur de la construction, l'emploi ne pourra sans doute pas maintenir le taux de croissance de 10 % et plus établi en 2003. Néanmoins, ce secteur continuera d'être porteur d'emplois, compte tenu de la cadence soutenue de la construction résidentielle et de plusieurs chantiers en cours, notamment ceux de l'opéra et du Musée royal de l'Ontario.

Étant donné que le gouvernement provincial et l'administration municipale enregistreront des déficits budgétaires, on prévoit que la croissance de l'emploi dans l'administration publique ralentira par rapport aux gains relativement élevés observés en 2003. Toutefois, le nombre de postes devrait continuer de croître dans certains domaines, comme l'éducation et la santé.

Au tableau de l'emploi, le secteur de la fabrication sera le point le plus faible en 2004. Le plus durement touché par l'appréciation du dollar américain, ce secteur a vu ses effectifs fondre d'environ 5 %. La reprise de l'économie américaine se traduira par une demande accrue pour les importations provenant des fabricants canadiens, mais le niveau élevé du dollar maintiendra les marges de profit très minces dans cette industrie. Les employeurs s'efforceront surtout d'accroître la productivité et reporteront le plus possible leur projet d'embauche. Bon nombre profitent du niveau élevé du dollar canadien pour moderniser leur équipement, un autre facteur qui pèsera sur la création d'emplois dans ce secteur à long terme. Par ailleurs, les fermetures d'usines prévues (l'usine de camions de la société Ford et la raffinerie de Petro Canada, à Oakville, l'usine de fabrication de meubles Dorel à Brampton et l'usine de fabrication de vêtements de marque Roots) entraîneront la perte d'environ 1 500 postes, ce qui contribuera aussi à freiner la croissance de l'emploi dans ce secteur en 2004.

Les taux hypothécaires resteront bas par rapport aux normes historiques

Les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, tandis que les taux à moyen et à long

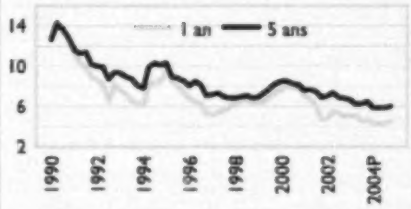
SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

termes varient en fonction du coût des fonds sur le marché des obligations ayant des échéances similaires. Compte tenu de la faiblesse des taux sur ces marchés, les taux hypothécaires affichés demeureront bas durant les prochains trimestres.

Au cours des dernières années, l'écart entre les taux hypothécaires et le taux de rendement des obligations d'une durée comparable est demeuré dans la fourchette allant de 150 à 250 points de base, ce qui a laissé aux prêteurs une certaine marge de manoeuvre pour

Les taux hypothécaires resteront bas

En pourcentage



Sources : Banque du Canada, prévisions de la SCHL

accorder des rabais de 50 à 150 points de base sur les taux affichés. Ces écarts et rabais devraient se maintenir à court terme.

Les taux affichés se rapportant aux prêts hypothécaires fermés de un an, de trois ans et de cinq ans devraient demeurer relativement stables, gagnant peut-être 25 points de base d'ici la fin de 2004. L'an prochain, ces taux gagneront de 50 à 75 points de base et devraient se situer respectivement dans les fourchettes allant de 4,50 à 5,25 %, de 5,75 à 6,75 % et de 6,25 à 7,25 %.

Les tendances démographiques appuient le marché des acheteurs de logements d'un cran supérieur

Bien que les immigrants internationaux, dont la plupart sont âgés de 25 à 44 ans, représentent une part importante de la croissance démographique annuelle, la population de Toronto vieillit. Le groupe le plus important de ménages est composé de familles dont le chef est né au début des années 1960, et la plupart de celles-ci ont déjà accédé à la propriété. Ainsi, le groupe des ménages dont proviennent généralement les acheteurs déjà propriétaires continuera d'augmenter pendant la période de 2001 à 2006. Toutefois, le nombre de ménages dont le chef est âgé de 25 à 44 ans chutera sensiblement durant la même période, après s'être fortement accru pendant les cinq années antérieures, soit jusqu'en 2001. À long terme, la croissance annuelle du nombre total de ménages à Toronto devrait aussi ralentir.

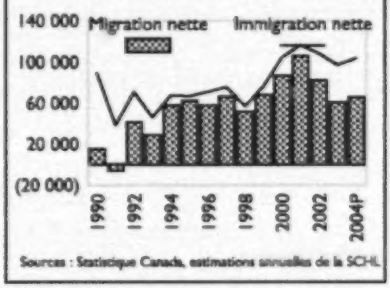
Migration

Toronto : hausse de l'immigration, mais aussi de l'émigration

Les mesures annoncées par Emploi et Immigration Canada à l'automne 2003, pour assouplir les critères d'admissibilité, au pays, des travailleurs qualifiés, ont contribué à rehausser le nombre d'immigrants. Après avoir chuté de plus de 22 % pendant les deux dernières années, le nombre d'immigrants internationaux s'établissant à Toronto devrait croître d'environ 10 % pour s'établir autour de 105 000 en 2004. La plupart des immigrants louent un logement pendant les premières années après leur arrivée au Canada. Toutefois, des indices portent à croire que le délai entre l'arrivée des immigrants et l'achat de leur première maison a diminué. Ainsi, il se peut que la vague d'immigration constatée en 2000 et en 2001 influe déjà d'une certaine manière sur les marchés du neuf et de l'existant.

La croissance démographique attribuable à l'immigration est dans une large mesure annulée par le grand nombre de personnes qui quittent Toronto pour s'installer ailleurs en Ontario ou dans d'autres provinces. Le nombre de personnes qui déménagent dans des collectivités situées juste à l'extérieur des limites de l'agglomération, comme Barrie, Burlington et Whitby ne cesse de croître. C'est l'un des principaux facteurs qui

Migration nette à Toronto



Sources : Statistique Canada, estimations annuelles de la SCHL

expliquent le déficit migratoire de Toronto au profit des autres régions de la province. Habituellement cycliques, les déplacements vers d'autres provinces résultent généralement des différences qui existent dans le marché du travail à l'échelle du pays. Le nombre net de nouveaux arrivants à Toronto a culminé en 2000, puis est devenu négatif en 2003. On prévoit que cette situation se poursuivra en 2004, mais le bilan migratoire pourrait redevenir positif, à mesure que l'emploi s'accroîtra à Toronto.

LE SAVIEZ-VOUS?

La SCHL joue un rôle de premier plan en aidant les personnes qui ont du mal à trouver un logement à se procurer une habitation sûre et abordable.

Au nom du gouvernement du Canada, nous fournissons chaque année un soutien à des centaines de milliers de ménages à faible revenu, partout au pays.

Nous collaborons en outre avec des organismes publics, privés et sans but lucratif, ainsi que divers ordres de gouvernement, afin d'élaborer des modes de financement novateurs et d'accroître l'offre de logements abordables au Canada.

Nous sommes « **Au coeur de l'habitation** »!

Visitez notre site Web à l'adresse www.cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Toronto, printemps 2004

MARCHÉ DE LA REVENTE	1999	2000	2001	2002	2003P	2004P	Var. (%)
Ventes S.I.A.® (1)	58 957	58 349	67 612	74 759	79 371	80 000	0, 7
Prix S.I.A.®	228 307 $	243 249 $	251 508 $	275 371 $	293 327 $	308 000 $	5,5
Nouvelles inscriptions S.I.A.®	84 285	89 463	101 800	99 819	132 819	146 000	9,9
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	70 %	65 %	66 %	75 %	60 %	55 %	
MARCHÉ DU NEUF							
Ventes de log. en propriété absolue (ensembles de faible hauteur)*	26 157	27 964	29 201	38 534	31 087*	30 500	-1,9
Ventes de log. en copropriété (imm. de grande hauteur)**	10 840	12 878	13 061	15 791	12 449**	10 500	-15,7
Total	36 997	40 842	41 362	54 325	43 536	41 000	-5,8
MISES EN CHANTIER							
Total	34 904	38 982	41 017	43 805	45 475	40 000	-12,0
Maisons individuelles	15 535	17 119	16 844	22 115	19 626	20 000	1,9
Maisons jumelées ou en rangée	10 646	11 607	10 479	11 097	10 535	10 000	-5,1
Appartements	8 270	9 981	12 738	9 081	15 314	10 000	-34,7
Log. locatifs d'initiative privée	453	275	956	1 512	1 981	1 000	-49,5
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation	0,9 %	0,6 %	0,9 %	2,5 %	3,8 %	4,5 %	-
Loyer moyen (2 chambres)	916 $	979 $	1 027 $	1 047 $	1 040 $	1 035 $	-
							-
APERÇU ÉCONOMIQUE							-
Taux hypothécaire à 3 ans	7,38 %	8,17 %	6,88 %	6,28 %	5,82 %	5,50 %	-
Taux hypothécaire à 5 ans	7,56 %	8,35 %	7,40 %	7.02%	6,39 %	6.20%	-
Croissance de l'emploi (%)	3,40 %	4,50 %	3,00 %	1,90 %	2,10 %	1,70 %	-
Taux de chômage	6,10 %	5,50 %	6,30 %	7,40 %	7,70 %	7,80 %	-
Solde migratoire (2)	58 000	65 000	95 000	85 000	60 000	65 000	-

Sources : chambre immobilière de Toronto, Statistique Canada, Greater Toronto Home Builders' Association (GTHBA) selon les données de Realnet, SCHL

1) Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.
2) Sources, solde migratoire : estimations annuelles de la SCHL, Statistique Canada
P : Prévisions de la SCHL

(Ensembles de faible hauteur)* : les données Realnet se fondent depuis 2003 sur cette définition qui englobe les habitations individuelles, ainsi que les maisons jumelées et en rangée (en propriété absolue et en copropriété).
(Immeubles de grande hauteur)** : les données Realnet se fondent depuis 2003 sur cette définition, laquelle se rapporte exclusivement aux appartements en copropriété.

Publié deux fois l'an, au printemps et à l'automne, le rapport *Perspectives du marché du logement* pour la RMR de Toronto présente les prévisions de la SCHL pour les marchés locaux du neuf et de la revente. L'abonnement annuel ne revient qu'à 40 $ (TPS en sus) (25 $ par numéro). Pour obtenir plus de renseignements, composez le 1 800 493-0059.

© 2004 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.